

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Procedura di esecuzione immobiliare n 22/18 promosso da Banca Sella Spa nei confronti di

PERIZIA DI STIMA

PREMESSO

-che in data 25.10.2018 il sottoscritto arch.Giovanni De Angelis in qualità di esperto già nominato nel procedimento in epigrafe ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito;

-che il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Simona D'Ottavi concedeva il termine per il deposito della relazione peritali di trenta giorni prima dell'udienza per la vendita fissata per il 21/06/2019 (termine data 22/05/2019);

-che in data 27/02/2019 iniziavano le operazioni peritali, ma non si effettuava sopralluogo per indisponibilità comunicata dalla parte eseguita ;

-che in data 20/03/2019 si procedeva al sopralluogo nei luoghi oggetto di perizia alla presenza della parte eseguita;

Tutto ciò premesso

il sottoscritto C.T.U., effettuati i necessari rilievi ed assunti tutti i dati tecnici necessari all'espletamento dell'incarico conferitogli, è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Giudice istruttore formulati nell'atto di nomina sopra citato.

Risposta al quesito n.1

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO DI CUI FA PARTE L'UNITA' IMMOBILIARE

L'immobile oggetto della presente relazione è una porzione di testata di edificio a schiera, composta da un'unità immobiliare cielo- terra a destinazione residenziale con corte e un'unità immobiliare destinata a garage posta al piano primo sotto strada, direttamente collegata con l'unità immobiliare residenziale.

Dette porzioni sono site nel Comune di Ascoli Piceno in via 420ma n.14 (già via delle Genziane).

L'esecuzione immobiliare riguarda l'intera proprietà del bene.

I beni oggetto di valutazione sono contraddistinti catastalmente al foglio 74 con la particella 11 rispettivamente con i sub 3 (abitazione) e 4 (garage) oltre al sub 2 (corte).

La proprietà di entrambi i beni oggetto di pignoramento è in testa a:

.....
.....

L'Immobile di cui fa parte l'unità immobiliare è un edificio a schiera realizzato all'interno di un comparto edificatorio residenziale.

L'edificio è composto complessivamente da sette unità immobiliari residenziali ed altrettante unità immobiliari destinate ad autorimessa.

pag. 1



L'unità immobiliare oggetto di stima è quella di testata lato Sud pertanto presenta tre lati liberi ed uno in adiacenza con l'unità immobiliare limitrofa.

L'edificio a schiera è costruito con struttura portante a telaio di travi e pilastri in cemento armato con solai in latero-cemento e tamponature in laterizio.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate e sono caratterizzate dalla presenza di finestre regolari e di terrazzi tutti uguali e presenti a tutti i piani.

L'edificio presenta piani sfalsati che seguono l'andamento del terreno.

Complessivamente l'edificio versa in discrete condizioni generali di manutenzione.

La zona dove insiste l'immobile è inserita in un quartiere residenziale denominato "Monticelli", nella parte alta del quartiere stesso

Il quartiere è ben servito dalla presenza di attività commerciali varie, anche se l'edificio in questione si trova nella zona più decentrata dello stesso quartiere.

Comunque l'area, per quanto periferica rispetto al centro della città di Ascoli Piceno, risulta bene collegata alle principali infrastrutture, infatti nelle vicinanze è presente l'imbocco al raccordo autostradale "Ascoli-mare" che collega la città di Ascoli Piceno alla costa e quindi all'imbocco della Autostrada A14 (circa Km.34) ed inoltre in direzione ovest si ricollega con la SS. Salaria in direzione Roma.

Inoltre l'area si trova nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Ascoli Piceno.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 74 CON LA PART.11 SUB 2-3-4

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è una unità immobiliare cielo-terra, facente parte di un edificio residenziale a schiera, completata dal garage al piano sottostrada(sub3) e dalla corte esterna (sub2).

L'immobile è composto da quattro piani di cui uno seminterrato ed uno sottotetto (indicato catastalmente come piano secondo); tutti i piani sono collegati tra loro da una scala interna.

L'edificio è costruito con struttura portante a telaio in cemento armato e solai in latero-cemento.

Le tamponature sono in muratura finite con intonaco e tinteggiatura sia internamente che all'esterno..

L'unità immobiliare in parola è accessibile dalla strada pubblica pedonalmente tramite un passaggio pedonale; inoltre risulta collegata all'altra unità immobiliare oggetto di stima destinata ad autorimessa distinta con il sub.4 tramite una scala interna.

Tutti gli spazi comuni sono idoneamente finiti e le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il piano sottostrada è catastalmente ed urbanisticamente destinato a locali di servizio quali cantina, fondaco e lavatoio, anche se il locale fondaco è in realtà destinato a rustico e presenta al suo interno anche un camino (si veda documentazione fotografica).

Inoltre al piano sottostrada è anche presente un ulteriore locale destinato a cucina, adiacente al locale fondaco dal quale è accessibile, collegato anche verso l'esterno da una porta finestra che permette l'accesso, tramite una scala alla corte esterna.

Quest'ultimo locale descritto non risulta riportato nelle planimetrie catastali né in quelle reperite presso gli uffici del Comune di Ascoli Piceno.

Tutti i locali presentano pavimentazioni in piastrelle di ceramica tranne la cantina che presenta pavimentazioni in klinker.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate; come anticipato è presente un camino rivestito in mattoncini di laterizio.

Gli infissi del piano sottostrada sono in PVC con vetrocamera ed il locale più grande risulta illuminato naturalmente tramite delle lastre di vetro poste sul solaio di copertura che fanno poi da pavimento al piano terra nella zona retrostante della corte.

Il piano terra è accessibile dalla corte privata esterna tramite un portone blindato o direttamente dal piano sottostante tramite la scala interna; I locali sono destinati a zona giorno, infatti è presente un ampio locale soggiorno, collegato alla cucina, ad un bagno, idoneamente disimpegnato, ed alla sala da pranzo, anche se catastalmente ed urbanisticamente quest'ultima risulta a destinazione fondaco. Il bagno risulta dotato di lavabo, wc e bidet.



Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica e gli infissi sono in legno con vetro camera e tapparelle in PVC. Dalla scala interna, rivestita in legno, si può quindi accedere al piano primo dove si trovano due camere ed un bagno; La camera più grande, posta ad est, è dotata anche di un ampio terrazzo che occupa tutta la lunghezza del prospetto est dell'unità immobiliare.

Le pavimentazioni sono in parquet a listoncini di legno massello levigato in opera; nel bagno la pavimentazione ed i rivestimenti sono in ceramica.

Al piano secondo sottotetto sono presenti dei locali catastalmente ed urbanisticamente destinati a locali di servizio quali stenditoio, fondaco e lavanderia, ma in realtà rispettivamente utilizzati come camera, studio bagno. Tutte le stanze sono dotate di finestre apribili con infissi in legno con vetro camera e tapparelle in PVC.

Il terrazzo è pavimentato con piastrelle in ceramica di piccolo formato.

Tutti i locali del piano terra e primo presentano un'altezza interna di circa m.2,70, i locali del piano sottostrada presentano un'altezza interna dal pavimento finito pari a m.2,60 circa, mentre il locale destinato a cucina al piano sottostrada presenta altezza interna dal pavimento finito pari a m.2,45 circa.

I locali del piano sottotetto presentano la parte centrale del tetto in piano con altezza interna pari a m. 2,20 circa mentre la parte a spiovente raggiunge un'altezza minima di m. 0,90 circa. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano e radiatori.

Gli impianti elettrici sono sottotraccia.

L'unità immobiliare nel complesso versa in discreto stato di manutenzione, anche se le finiture non risultano di pregio.

Gli impianti elettrici sicuramente necessiterebbero di adeguamento alla normativa vigente in materia.

Al piano terra è presente una corte individuata da una fascia di terreno che si estende fino sul retro dell'edificio con dei terrazzamenti.

Nella parte circostante l'edificio la corte risulta pavimentata con piastrelle di ceramica, mentre nella parte ovest, sul retro dell'edificio, si sviluppano dei terrazzamenti di terreno.

La corte è distinta catastalmente al foglio 74 con la particella 11 sub 2 ed è individuata come bene comune non censibile ai sub 3 e 4, cioè all'unità immobiliare residenziale ed a quella destinata a autorimessa, entrambe in testa alla ditta eseguita.

Dalla corte, sul lato sud, come precedentemente accennato, tramite una scala si accede al locale cucina del piano seminterrato, ma come lo stesso locale, la scala non è riportata né nelle planimetrie catastali, né nelle planimetrie allegata ai precedenti edilizi.

Il compendio è completato dal garage posto al piano sottostrada, accessibile carrabilmente tramite una serranda in metallo che si apre sulla corsia comune. Esso è pavimentato con ceramica e le pareti sono tinteggiate.

a) superficie, confini e dati catastali attuali, corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;

L'immobile è distinto al catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno come di seguito:

1. foglio 74 con la particella 11 sub.3 - cat A/7 – classe 2 - consistenza 8 vani sup.catastale mq.173 escluse aree scoperte mq.171– rendita Euro 495,80;
2. foglio 74 con la particella 11 sub.4 - cat C/6– classe 3 - consistenza 18mq. Sup.catastale 21mq. – rendita Euro 42,76;
3. foglio 74 particella 11 sub 2 indicata come BCNC ai subb 3 e 4

I dati sono rispondenti con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

La superficie dell'unità immobiliare è pari a mq. 136 di superficie residenziale (piano terra+piano primo) e mq.8 di terrazzo al piano primo e 110 circa di zona pavimentata esterna al piano terra oltre a mq. 560 circa di terreno nella parte posteriore lato ovest, poi l'immobile si compone di mq. 68 di sottotetto e di mq. 62 di locali di servizio al piano sottostrada e mq. 20 di garage (sub3).

L'immobile confina con l'edificio adiacente (sub6) a nord, con la strada pubblica ad est e con la particella 1286 a



sud.

b) accessi;

L'edificio di cui l'immobile oggetto di pignoramento fa parte, è accessibile direttamente dalle vie pubbliche attraverso un cancello pedonale al piano terra ed un varco carrabile al piano sottostrada.

c) eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);

Esiste la pertinenza comune della rampa di accesso ai garage posta al piano sottostrada indicata catastalmente con il subalterno 1 : B. C. N. C. (SCALE, SCIVOLI, CAMMINAMENTI, RAMPE ACCESSO AI GARAGES), ma come riferito dall'esecutato non sono previste ripartizioni di spese a tal proposito e non sono previste opere. Non risulta costituito un condominio.

d) importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Non risulta costituito un condominio e non esistono spese condominiali.

e) utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il piano regolatore generale del Comune di Ascoli Piceno individua l'area come zona a destinazione zone "TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA'" normate dall'Art. 49 delle N.T.A. del P.R.G.

f) se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ.;

.....hanno contratto matrimonio il 10/06/1990 ad Ascoli Piceno.
Con atto in data 05/07/2006 rp.18452/15429 del Notaio Pietro Caserta dei Distretti Notarili di Ascoli Piceno e Fermo, i coniugihanno costituito un fondo Patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art.167 del C.C. (ascoli Piceno 27/07/2006).
Con atto in data 23/11/2016 rep.n.31416/12705 a rogito del Notaio Dott.ssa Francesca Filauri iscritta nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Ascoli Piceno e Fermo i coniugihanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali (Ascoli Piceno 26-01-2017)

GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO FANNO PARTE DEL FONDO PATRIMONIALE.

2) SITUAZIONE EDILIZIA – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Al fine di valutare la regolarità urbanistica dell'immobile in esame, sono state eseguite ricerche e ritirate copie degli atti autorizzativi che hanno interessato la proprietà oggetto di esecuzione, previo accesso ai documenti depositati all'Ufficio Tecnico del Comune di Ascoli Piceno (posizione edificio f.74 p.11) si è riscontrato che la realizzazione dell'intero edificio e le successive modifiche sono state eseguite in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie: -Concessione edilizia n.341/92 del 24/10/1992

-Concessione edilizia n.7/90 del 25/01/1990;

Non risultano pratiche edilizie in corso.

L'ultima pratica edilizia che riguarda l'immobile oggetto di stima è la CONCESSIONE EDILIZIA N.341/92 DEL 24/10/1992 presentata dalla cooperativa edilizia "Matteotti" riguardante "il progetto di variante alla concessione edilizia n.7/90 del 25-1-90 relativa alla costruzione di un complesso residenziale monofamiliare in località monticelli -Zona Villa



S.Giuseppe”.

L'unità immobiliare fa parte di un complesso residenziale inserito secondo Il Piano Regolatore Generale del Comune di Ascoli Piceno in zona a destinazione zone “TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA” normate dall'Art. 49 delle N.T.A. del P.R.G.

Lo stato attuale dell'immobile risulta NON conforme alle documentazioni depositate presso i competenti uffici.

La pratica edilizia sopra citata prevede la realizzazione di un comparto di edifici residenziali, l'unità immobiliare in oggetto fa parte di un edificio a schiera indicato nel progetto come “palazzina E”.

Lo stato attuale dell'immobile risulta NON conforme alle documentazioni depositate presso i competenti uffici.

In particolare risultano delle differenze nella distribuzione interna dei locali al piano sottostrada ed al piano terra, inoltre il locale cucina del piano terra nel precedente edilizio è destinato a fondaco.

Le difformità interne risultano sanabili con *sanatoria presentata ai sensi dell'art.36 e 37 del D.P.R.380 del 2001 e s.m.i. Presentando SCIA IN SANATORIA, per accertamento di conformità, presso il Comune di Ascoli Piceno e a seguito di versamento a titolo di oblazioni e sanzioni di un importo stimato pari a € 1.000,00, (min.516,00 €) ai quali vanno aggiunti 200€ come spese accessorie relative a diritti di segreteria per la presentazione della pratica e marche da bollo e circa 1.500,00 € di spese tecniche per l'elaborazione della pratica.*

La difformità principale risulta però al piano sottostrada nella zona sud dove si è riscontrata la presenza di un locale,esterno alla sagoma dell'edificio attualmente destinato a cucina e non presente né negli elaborati grafici della concessione edilizia n.341/92 né nella planimetria catastale.

Quest'ultima difformità risulta NON sanabile poiché la situazione attuale non è conforme con la definizione di piano interrato contenuta nel R.E.C. del Comune di Ascoli Piceno.

Infatti la definizione del piano interrato secondo l'art.13 lett.u del R.E.C. del Comune di Ascoli Piceno è la seguente:

“Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra. Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate.”

Alla luce di quanto sopra si dovrà provvedere alla rimessa in pristino della condizione approvata poiché a parere del sottoscritto ad oggi non si potrebbe affermare la conformità urbanistica poiché il piano sottostrada risulterebbe seminterrato e quindi da computare nel volume, mentre all'epoca della realizzazione il piano è stato considerato come interrato, quindi non concorrente al computo del Volume.

Pertanto si è stimata una cifra per provvedere alla realizzazione di solaio a chiusura dello spazio aperto che sarà riportato a quota della corte, poi sarà chiusa la porta di accesso dai locali approvati a quello in difformità. La cifra stimata per il ripristino è pari a € 9.417,59.

Le difformità sanabili dovranno essere sistemate anche nelle planimetrie catastali ed inoltre si ritiene che il sub 2 ora indicato come BCNC ai sub 3 e 4 dovrà essere variato e trasformato in corte del sub 4, pertanto si dovrà provvedere alla sistemazione delle planimetrie catastali con Docfa, con spese pari ad €100 (50 per UI derivata che saranno 2 poiché il sub 2 sarà unito al sub 4) per i diritti catastali e circa € 400, per spese tecniche.

Complessivamente la spesa per la regolarizzazione delle situazioni urbanistiche e catastali è stimata in €3.200,00.

Oltre alla spesa per riportare la condizione di piano interrato del locale non esistente per una spesa stimata in € 9.417,59.

Inoltre nella corte esterna è presente una piccola rimessa attrezzi in legno realizzata senza alcuna autorizzazione edilizia che andrà rimossa con una spesa stimata di € 1.600,00.

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Ascoli Piceno è stato possibile reperire l'agibilità rilasciata in data 28/06/1993 prot.2462. A seguito delle pratiche sopra citate di regolarizzazione andrà ripresentata Segnalazione Certificata di agibilità presso il Comune di Ascoli Piceno con una spesa stimata di € 200 di spese di segreteria oltre a € 500 di spese tecniche.



Pertanto la regolarizzazione delle situazioni catastali e urbanistiche sono stimate in € 14.917,59.

3) STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto di stima era occupato al momento del sopralluogo dalla famiglia degli esecutati.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Al fine di rispondere al presente quesito si è provveduto ad eseguire richiesta presso il servizio pubblicità immobiliare di Ascoli Piceno ed il tribunale di Ascoli Piceno.

Da tali ricerche è scaturito quanto segue:

-Non risultano vincoli artistici, storici di inalienabilità;

-Non risultano diritti demaniali o di usi civici;

-Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

-Non gravano sull'immobile convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge;

Resteranno a carico dell'acquirente le spese di cancellazione delle iscrizioni di ipoteca giudiziale e della trascrizione dell'atto di pignoramento;

da ispezione ipotecaria è emerso che l'immobile di che trattasi è presente nel seguente elenco di formalità:

1. TRASCRIZIONE del 10/12/1993 - Registro Particolare 5149 Registro Generale
6862 Pubblico ufficiale CASERTA PIETRO Repertorio 91633 del 03/12/1993
ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

2. TRASCRIZIONE del 11/07/2006 - Registro Particolare 4961 Registro Generale
7752 Pubblico ufficiale CASERTA PIETRO Repertorio 184542 del 05/07/2006
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

3. ISCRIZIONE del 01/08/2008 - Registro Particolare 1467 Registro Generale 6749
Pubblico ufficiale CASERTA PIETRO Repertorio 186379/16397 del 30/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4. ISCRIZIONE del 07/03/2016 - Registro Particolare 202 Registro Generale 1648
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ASCOLI PICENO Repertorio 247/2015 del
09/12/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5. TRASCRIZIONE del 02/12/2016 - Registro Particolare 5983 Registro Generale 8542
Pubblico ufficiale FILAURI FRANCESCA Repertorio 31416/12705 del 23/11/2016
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI

6. TRASCRIZIONE del 09/03/2018 - Registro Particolare 1429 Registro Generale 1905
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 171 del
18/01/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

7. ISCRIZIONE del 22/06/2018 - Registro Particolare 665 Registro Generale 4876
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 828/2018 del 14/05/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Resterà a carico della procedura la regolarizzazione catastale come di seguito indicato

Regolarizzazione della difformità nella planimetria catastale dell'unità immobiliare:

Lo stato attuale dell'immobile risulta NON conforme alle documentazioni depositate presso i competenti uffici.

In particolare risultano delle differenze nella distribuzione interna dei locali al piano sottostada ed al piano terra, inoltre il



locale cucina del piano terra nel precedente edilizio è destinato a fondaco.

Le difformità interne risultano sanabili con sanatoria presentata ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380 del 2001 e s.m.i. Presentando SCIA IN SANATORIA, per accertamento di conformità, presso il Comune di Ascoli Piceno e a seguito di versamento a titolo di oblazioni e sanzioni di un importo stimato pari a € 1.000,00, (min. 516,00 €) ai quali vanno aggiunti 200€ come spese accessorie relative a diritti di segreteria per la presentazione della pratica e marche da bollo e circa 1.500,00 € di spese tecniche per l'elaborazione della pratica.

La difformità principale risulta però al piano sottostrada nella zona sud dove si è riscontrata la presenza di un locale, esterno alla sagoma dell'edificio attualmente destinato a cucina e non presente né negli elaborati grafici della concessione edilizia n.341/92 né nella planimetria catastale.

Quest'ultima difformità risulta NON sanabile poiché la situazione attuale non è conforme con la definizione di piano interrato contenuta nel R.E.C. del Comune di Ascoli Piceno.

Infatti la definizione del piano interrato secondo l'art. 13 lett. u del R.E.C. del Comune di Ascoli Piceno è la seguente:

“Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra. Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate.”

Alla luce di quanto sopra si dovrà provvedere alla rimessa in pristino della condizione approvata poiché a parere del sottoscritto ad oggi non si potrebbe affermare la conformità urbanistica poiché il piano sottostrada risulterebbe seminterrato e quindi da computare nel volume, mentre all'epoca della realizzazione il piano è stato considerato come interrato, quindi non concorrente al computo del Volume.

Pertanto si è stimata una cifra per provvedere alla realizzazione di solaio a chiusura dello spazio aperto che sarà riportato a quota della corte, poi sarà chiusa la porta di accesso dai locali approvati a quello in difformità. La cifra stimata per il ripristino è pari a € 9.417,59.

Le difformità sanabili dovranno essere sistemate anche nelle planimetrie catastali ed inoltre si ritiene che il sub 2 ora indicato come BCNC ai sub 3 e 4 dovrà essere variato e trasformato in corte del sub 4, pertanto si dovrà provvedere alla sistemazione delle planimetrie catastali con Docfa, con spese pari ad €100 (50 per UI derivata che saranno 2 poiché il sub 2 sarà unito al sub 4) per i diritti catastali e circa € 400, per spese tecniche.

Complessivamente la spesa per la regolarizzazione delle situazioni urbanistiche e catastali è stimata in €3.200,00.

Oltre alla spesa per riportare la condizione di piano interrato del locale non esistente per una spesa stimata in € 9.417,59.

Inoltre nella corte esterna è presente una piccola rimessa attrezzi in legno realizzata senza alcuna autorizzazione edilizia che andrà rimossa con una spesa stimata di € 1.600,00.

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Ascoli Piceno è stato possibile reperire l'agibilità rilasciata in data 28/06/1993 prot.2462. A seguito delle pratiche sopra citate di regolarizzazione andrà ripresentata Segnalazione Certificata di agibilità presso il Comune di Ascoli Piceno con una spesa stimata di € 200 di spese di segreteria oltre a € 500 di spese tecniche.

Pertanto la regolarizzazione delle situazioni catastali e urbanistiche sono stimate in € 14.917,59.

5) STIMA DELL'IMMOBILE

Si ritiene che le due unità immobiliari compongano un complesso che vada venduto in unico lotto poiché la divisione porterebbe ad un deprezzamento di entrambe le unità immobiliari e pertanto nella stima si è proceduto considerandole in un unico lotto.

Per la valutazione del valore commerciale attuale della proprietà si ritiene di poter procedere con il metodo a



consistenza, acquisendo come elementi di calcolo quelli praticati e riscontrabili sull'attuale mercato locale e considerando lo stato di manutenzione dell'intero edificio e dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Al fine di calcolare il valore commerciale della proprietà oggetto di esecuzione si è proceduto pertanto svolgendo un'indagine di mercato avente ad oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo, utilizzando come fonti di informazione Agenzie immobiliari accreditate alla borsa dell'Adriatico e tecnici liberi professionisti che operano nel settore, inoltre si è consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Considerato lo stato di discreta manutenzione generale dell'intero immobile e considerando inoltre il contesto economico attuale e l'andamento del mercato immobiliare si sono potuti ricavare i dati riportati nella seguente tabella.

FOGLIO 24 PART.949 SUB 9-10

Piano	destinazione	Superficie lorda mq.	Prezzo unitario €/mq.	Valutazione €
terra	locali residenziali	68,00	€ 1.050,00	€ 71.400,00
terra	area pavimentata esterna	110,00	€ 350,00	€ 38.500,00
terra	giardino	560,00	€ 50,00	€ 28.000,00
primo	locali residenziali	68,00	€ 1.050,00	€ 71.400,00
primo	terrazze	8,00	€ 350,00	€ 2.800,00
sottotetto	locali servizio	68,00	€ 525,00	€ 35.700,00
sottostrada	fondaci e cantine	62,00	€ 350,00	€ 21.700,00
COMPLESSIVAMENTE				€ 269.500,00

FOGLIO 24 PART.949 SUB 11-12

Piano	destinazione	Superficie lorda mq.	Prezzo unitario €/mq.	Valutazione €
sottostrada	Garage-magazzino	20,00	€ 700,00	€ 14.000,00
VALORE COMPLESSIVO				€ 283.500,00

Alla valutazione sopra ricavata vanno applicati alcuni abbattimenti forfettari di seguito riportati:

- Abbattimento in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie per vizi occulti :
in base ai conteggi effettuati si decurterà il **10%**

- abbattimento dovuto allo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile :

visto il discreto stato di conservazione generale dell'immobile, come da descrizione al punto 1, si ritiene congrua una decurtazione ulteriore sul valore pari al **3%**



- c) abbattimento per lo stato di possesso:
considerato che l'immobile risulta occupato dagli esecutati si decurterà il 1% del valore totale.
- d) Abbattimento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente:

Considerate le iscrizioni presenti, le spese da sostenere per la richiesta della S.C.I.A. in sanatoria , per la seguente oblazione da versare ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/2001 e della L.R.23/2004, i relativi contributi di costruzione, i diritti comunali e le conseguenti spese tecniche, la rimessa in pristino della porzione non sanabile si decurterà il 6%del totale.

- e) Per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi;

Considerato che durante i sopralluoghi, per quanto visibile, non sono stati rilevati rifiuti tossici o nocivi e non è stata accertata la necessità di bonifiche, non si applicheranno decurtazioni.

- f) per altri oneri e pesi

Considerato che durante i sopralluoghi e dagli accessi ai pubblici uffici non sono stati riscontrati ulteriori oneri non si applicheranno decurtazioni.

VALORE STIMATO	ABBATTIMENTO %	VALORE
€ 283.500,00	20,00%	€ 226.800,00

Complessivamente si abatterà pertanto una percentuale del 17 %
pertanto il valore del bene oggetto di stima si quantifica in € 226.800,00

Si arrotonda a € 230.000,00 (euro duecentotrentamila/00)
LA VENDITA NON È SOGGETTA AD I.V.A.



DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al N° 22/2018

Diritti di piena proprietà per 1/1 su locali destinati a residenza siti in Comune di Ascoli Piceno (AP) all'interno di fabbricato edificato a fine anni '90 e sito in via 420ma (via delle Genziane), attualmente occupato dagli esecutati

Diritti di piena proprietà per 1/1 su locali residenziali :

Diritti di piena proprietà per 1/1 su autorimessa privata:

diritti di piena proprietà su corte comune alle precedenti

L'immobile in oggetto è una porzione cielo terra di testata di un edificio a schiera.

I piani terra e primo sono destinati a residenza con al piano terra locali zona giorno composti da un soggiorno, una cucina, una sala pranzo ed un bagno disimpegnato, al piano primo ci sono due camere ed un bagno. Il piano sottotetto è composto da locali di servizio, così come il piano seminterrato; l'immobile è completato da un box auto privato. Al piano terra è presente una corte pavimentata ed un ampio giardino sul retro.

La superficie dell'unità immobiliare è pari a mq. 136 di superficie residenziale (piano terra+piano primo) e mq.8 di terrazzo al piano primo e 110 circa di zona pavimentata esterna al piano terra oltre a mq. 560 circa di terreno nella parte posteriore lato ovest, poi l'immobile si compone di mq. 68 di sottotetto e di mq. 62 di locali di servizio al piano sottostrada e mq. 20 di garage .

I pavimenti sono in ceramica al piano terra, seminterrato e sottotetto ed in parquet al piano primo.

Le pareti interne sono in laterizio intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare descritta è provvista di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori ed è dotata di impianto di condizionamento nella camere piano primo e nel sottotetto .

Nell'unità immobiliare sono riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

1. esistenza di un locale non riportato nei precedenti edilizi con scala esterna
2. destinazione a fondaco del locale al piano terra ora pranzo;
3. lievi differenze della posizione di alcuni tramezzi riportate nell'elaborato grafico allegato i precedenti edilizi (planimetrie catastali)

Le opere descritte al punto 1 NON sono regolarizzabili e quindi si dovrà ripristinare la condizione approvata

Le opere descritte ai punti 2 e 3 sono regolarizzabili con accertamento di conformità ai sensi degli art.36 e 37 del D.P.R. 380/2001 previo pagamento dell'oblazione prevista.

L'immobile oggetto di esecuzione è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno come segue:

- 1.foglio 74 con la particella 11 sub.3 - cat A/7 – classe 2 - consistenza 8 vani sup.catastale mq.173 escluse aree scoperte mq.171– rendita Euro 495,80;



2. foglio 74 con la particella 11 sub.4 - cat C/6- classe 3 - consistenza 18mq. Sup.catastale 21mq. –
rendita Euro 42,76;
3. foglio 74 particella 11 sub 2 indicata come BCNC ai subb 3 e 4

Anche la planimetria catastale dovrà essere aggiornata con la reale distribuzione interna dei locali che risulta difforme da quella esistente.

Si arrotonda a € 230.000,00 (euro duecentotrentamila/00)
LA VENDITA NON È SOGGETTA AD I.V.A.

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 11 pagine dattiloscritte oltre alla copertina e n.15 allegati, di avere espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione del Sig.Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione è depositata in Cancelleria unitamente alla visure ipo-catastali per le quali lo scrivente era stato autorizzato dal Sig.Giudice per il ritiro.

Con osservanza

Ascoli Piceno, 19/05/2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch.Giovanni De Angelis

Allegati:

- allegato 1:**comunicazione inizio operazioni peritali
- allegato 2:**verbale di sopralluogo
- allegato 3:**documentazione fotografica
- allegato 4:**visure catastali
- allegato 5:**visure catastali storiche
- allegato 6:**stralcio di mappa catastale (foglio 74 part.11)
- allegato 7:** stralcio di P.R.G. con stralcio Norme Tecniche di Attuazione
- allegato 8:**pratica edilizia CONCESSIONE EDILIZIA n.341/92 con elaborati grafici
- allegato 9:**planimetrie dello stato attuale dell'immobile
- allegato 10:**planimetria catastale dell'Unità immobiliare
- allegato 11:**visure ipotecarie
- allegato 12:** *planimetria dell'immobile con indicazione delle difformità*
- allegato 13:** *elenco subalterni e dimostrazione grafica dei subalterni*
- allegato 14:** *agibilità*
- allegato 15:** *altre pratiche edilizie*
- allegato 16:** *CME per rimessa in pristino condizione approvato piano interrato*

